

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141).

STADT WAREN (MÜRITZ) Kreis Waren

über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „KIEBITZBERG II, 1. ÄNDERUNG“

für das Gebiet südlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9, nordöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens und östlich des Bebauungsplanes Nr. 18.

1. Rechtsgrundlage

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 „Kiebitzberg II,, wurde nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr.23 ist am 10.12.1997 in Kraft getreten.

In der Stadt Waren besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau sowie Standorten für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Des weiteren entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Stadt Waren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient im wesentlich einer Anpassung der Planinhalte bezüglich der Grundstücksgrößen an die erkennbare Nachfrage nach Baugrundstücken. Hierzu ist die Lage und die Dimensionierung von Verkehrsanlagen geändert worden.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt im ostwärtigen Bereich der Stadt Waren, südlich der Strelitzer Straße (B 192).

In der Übersichtskarte, die als Anlage 1 beiliegt, ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,18 ha und teilt sich in:

3,35 ha allgemeines Wohngebiet
mit 46 Grundstücken

4,34 ha Mischgebiet
mit 68 Grundstücken

1,49 ha Verkehrsflächen

0,47 ha Pflanzflächen

Das Plangebiet ist in Bau- und Verkehrsflächen gegliedert. Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Waren für diesen Bereich ausgerichtet.

Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren, diesen Bereich überwiegend für das Wohnen zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde im Bebauungsplan Nr. 23 „Kiebitzberg II“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von den in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Dies sind im einzelnen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen.

Das Mischgebiet im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kiebitzberg II, 1. Änderung“ soll übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dieser Bereich ist als Übergangsbereich vom geplanten allgemeinen Wohngebiet zum vorhandenen Mischgebiet und dem nördlich der Bundesstrasse B 192 gelegenen Gewerbegebiet geplant.

Zudem sind Mischgebiete entlang der Planstraße „F“ festgesetzt, um eine Verträglichkeit der dort geplanten Nutzungen mit den Schallimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen auf dieser Planstraße sicherzustellen.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dies im einzelnen:

- § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten
- § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten

Von den Grundstückszuschnitten und den Nutzungen her wurde das Ziel verfolgt, von Norden nach Süden den Gesamtbereich abzustufen. Die uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der B 192 wird auf ein Mischgebiet mit großen Grundstücken südlich der B 192 reduziert. Eine weitere Abstufung erfolgt dann im Hinblick auf die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der engmaschigeren Erschließung sowie den damit einhergehenden kleineren Grundstücksgrößen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet auf das planerische Ziel einer abgestuften kleingliedrigen Stadtrandbebauung abgestimmt.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß ausreichend Freiraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gewährleistet ist.

3. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Kiebitzberg II, 1. Änderung“ ist ein Teilbereich einer Gesamtplanung der Fläche südlich der Bebauung an der B 192, östlich des Müritz-Stadions, nördlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und westlich der Einmündung der bereits teilweise ausgebauten Erschließungsstraße in die B 192.

3.1 Äußere Erschließung

Bei der Aufstellung der Rahmenplanes für den Gesamtbereich zwischen der B 192 im Norden und der Bahnlinie im Süden wurde ein Verkehrskonzept unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung des Ostteiles der Stadt Waren und der Entlastung der Bundesstraße B 192 aufgestellt. Um auch ohne Verlegung der B 192 eine Entlastung für den Abschnitt dieser Straße von der Gievitzer Straße bis zur Stadtgrenze zu erhalten, wurden im Bebauungsplan Nr. 23 „Kiebitzberg II“ die planerischen Voraussetzungen für einen äußeren Ring von dem Knoten zum Gewerbegebiet bis zur Eichholzstraße und dann über die vorhandene Eichholzstraße bis zur Gievitzer Straße geschaffen. Durch diesen Ring ist die Möglichkeit gegeben aus dem Gesamtgebiet an zwei Stellen auf die B 192 zu gelangen.

Durch die Festsetzung der Planstraße „F“ mit ihren geplanten Anschlüssen an den Knoten mit der B 192, an die Eichholzstraße und an den Punkt einer späteren Unterführung der Eisenbahnlinie für den Papenberg schaffte der Bebauungsplan Nr. 23 die rechtliche Grundlage für die durch die Bebauungspläne 18 und 23 notwendige äußere Erschließung.

3.2 Innere Erschließung

Der Gestaltungsplan für den Gesamtbereich Kiebitzberg sieht ein verästeltes Netz, ausgehend von der neuen Hauptsammelstraße „F“ vor. Die Straße „A“ bildet die zukünftige Sammelstraße für den westlichen Bereich und soll im Trennungsprinzip ausgebaut werden. Sie wurde so an das vorhandene Gelände angepaßt, daß keine übermäßigen Steigungen entstehen werden.

Von der Planstraße „A“ ausgehend werden im westlichen Bereich kleinere Bereiche von den Anliegerstraßen „B“, „C“, „D“ und „E“ erschlossen. Sie sollen im Mischungsprinzip ausgebaut werden und Straßenquerschnitte erhalten, die das Planungsziel einer weitgehenden Geschwindigkeitsdämpfung innerhalb des Gebietes gewährleisten.

Die restlichen Flächen werden in einer weiteren Abstufung über die Anliegerwege S 1 bis S 4 erschlossen, die ebenfalls im Mischungsprinzip ausgebaut werden.

Die Anliegerstraßen „B“, „C“, „D“ und „E“ werden im Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

Durch die festgesetzten Seitenstreifen ist außerhalb der befestigten Fahrbahn innerhalb der Gesamttrasse der Anliegerstraßen ein Begegnungsfall größerer Fahrzeuge möglich.

Die Anliegerwege S 1 bis S 4 werden im Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Fahrrad/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Ein Begegnen größerer Fahrzeuge ist auf den Anliegerwegen nicht möglich. Sie erschließen jedoch nur kurze überschaubare Bereiche, so daß hier mit größeren Begegnungsfällen einerseits kaum gerechnet werden muß und andererseits auf den Anliegerstraßen so lange gewartet werden kann, bis die Anliegerwege frei sind.

Um ein straßenunabhängiges System für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten, sind die Anliegerstraßen mit den angrenzenden Grünflächen und dem Gesamtsystem durch Fußwegverbindungen miteinander verknüpft. Hierdurch ergeben sich zwischen den einzelnen Nachbarbereichen und zu den Zielen außerhalb des Plangebietes kurze Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Der östlich Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kiebitzberg II, 1. Änderung“ wird von der Sammelstraße „F“ aus durch drei Anliegerstraßen mit den Bezeichnungen „G“, „H“ und „I“ erschlossen. Sie sind nach den gleichen Kriterien wie die Anliegerstraßen im westlichen Bereich bemessen und geführt worden. Im Bereich der Straße „H“ ist eine auch für größere Fahrzeuge (z. B. Müllfahrzeuge) befahrbare Einengung auf 3 m vorgesehen. Die weitere innere Erschließung dieses Bereiches erfolgt durch die Anliegerwege S 5 bis S 7.

3.3 Ruhender Verkehr

Die festgesetzten Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen geben auf den Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so daß auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.

4. Städtebauliche Ordnung

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine Bebauung entstehen, die in erster Linie dem Wohnen dient.

Um unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung zu sichern, wird in Teilbereichen die allgemeine offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Eine Differenzierung ist aus den genannten Gründen heraus auch hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt.

Die gleichen Kriterien wurden bei der Festsetzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung für das Mischgebiet angelegt, wobei die Gestaltung des zukünftigen Stadtrandes das maßgebliche Kriterium war.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind der ortstypischen Bauweise und den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepaßt. Diese örtliche Bauvorschrift wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, die Festsetzungen gelten daher voll inhaltlich weiter. Es ist lediglich eine Anpassung an die geänderte Grundstücksnummierung erfolgt.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die innere Durchgrünung des Plangebietes nicht wesentlich geändert. Die festgesetzten Pflanzflächen (Wälle an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen) werden beibehalten bzw. aufgrund geänderter Straßenführungen neu gefaßt.

Die Gesamtfläche der im Bebauungsplan Nr. 23 „Kiebitzberg II“ festgesetzten Pflanzflächen betrug ca. 0,47 ha.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 0,47 ha Pflanzflächen festgesetzt. Damit ergibt sich, daß durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig gemacht werden, die über das Maß hinaus gehen, das bereits ausgeglichen wurde. Die weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 „Kiebitzberg II“ nicht geändert.

Insgesamt ist die Zahl der festgesetzten Baumstandorte um 4 gestiegen.

5.2 Immissionen

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 23 verläuft die B 192. Von ihr aus wirken Lärmimmissionen auf den Rand des Gebietes ein.

Die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen wurden in gutachterlichen Stellungnahmen unter Berücksichtigung der im Mischgebiet der B 192 entstehenden baulichen Anlagen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß in den Randgebieten des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete überschritten werden. Die Überschreitung beträgt im Durchschnitt im Mischgebiet ca. 2 dB(A), im allgemeinen Wohngebiet an der Nordseite eines Gebäudes ca. 3 dB(A). Von der Überschreitung der Orientierungswerte sind insgesamt nur sehr wenige Grundstücke in den Randbereichen betroffen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen der Topografie nur mit hohem Aufwand zu realisieren wären und die damit erzielbare, geringe Pegelminderung nur einzelnen Grundstücken in den Randbereichen zugute käme, wird auf eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB verzichtet.

Dies betrifft auch passive Schallschutzmaßnahmen, da die geringfügigen Überschreitungen bereits von den Fenstern kompensiert werden, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung in Neubauten eingebaut werden müssen.

Unabhängig davon sollten jedoch Schlafräume und Aussenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

6. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumassnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt Waren bedient sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 24.02.1993 hat die Stadt Waren über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen einem Dritten übertragen. Vertraglich wird auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren geregelt.

8. Versorgungsmaßnahmen

Die Aussagen zu den Versorgungsmaßnahmen, die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 gemacht wurden, treffen trotz der jetzt geplanten Änderungen weiterhin zu.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom *26.08.1998* gebilligt.

Waren (Müritz), den *14.09.1998*.....

i.V. Rhein

Rhein
Bürgermeister

